Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Halbjahresbericht 2009

Ausgewählte Kennzahlen

Gesellschaft	1. Semester 09	1. Semester 08	Veränderung
Betrieblicher Ertrag	**13.38**	12.10	+ 10.6 %
Betrieblicher Aufwand[1]	**2.74**	3.36	– 18.5 %
Bewertungsergebnis Liegenschaften	**0.65**	– 0.08	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**10.64**	8.74	+ 21.8 %
Konzerngewinn vor Steuern	**7.59**	5.61	+ 35.3 %
Konzerngewinn	**6.70**	4.15	+ 61.7 %
Konzerngewinn exkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften	**6.06**	4.22	+ 43.6 %
Bilanzsumme	**469.76**	438.01	+ 7.2 %
Fremdfinanzierungsgrad[2]	**58.46 %**	56.46 %	+ 3.5 %
Eigenkapital	**195.12**	190.75	+ 2.3 %
Eigenkapitalrendite[3]	**6.83 %**	4.29 %	+ 59.2 %
Börsenkapitalisierung	**227.95**	227.95	+/– 0.0 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.17**	1.20	
Personalbestand am 30.06.	**12**	10	+ 20.0 %

In Mio. CHF

Immobilien-Portfolio	1. Semester 09	1. Semester 08	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (Mio. CHF)	**453.85**	431.20	+ 5.3 %
Anzahl Liegenschaften	**43**	43	+/– 0.0 %
Soll-Mieterträge (Mio. CHF)	**13.75**	12.43	+ 10.6 %
Netto-Mieterträge (Mio. CHF)[4]	**13.29**	11.95	+ 11.2 %
Leerstände in % der Sollmietzinsen[5]	**3.28 %**	3.86 %	– 15.0 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche[5]	**2.36 %**	5.05 %	– 53.3 %
Bruttorendite[6]	**6.29 %**	6.30 %	+/– 0.0 %
Nettorendite[7]	**5.37 %**	5.25 %	+ 2.3 %
Performance[8]	**5.52 %**	5.18 %	+ 6.6 %

[1] Inkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften
[2] Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[3] Annualisierter Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[4] Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
[5] Nur Renditeliegenschaften
[6] Soll-Mietzinsen in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[7] Netto-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[8] Netto-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Titel		1. Semester 09	1. Semester 08	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 30.06.	**1 535**	1 535	+/– 0.0 %
	Innerer Wert	**1 314**	1 285	+ 2.3 %
	Agio[1]	**+ 16.8 %**	+ 19.5 %	
	Konzerngewinn pro Titel	**45.14**	27.91	+ 61.7 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**17.0**	27.5	
	Performance seit 01.01.[2]	**+ 8.3 %**	+ 2.4 %	

In CHF

[1] Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Bericht des Verwaltungsrates

Im August 2009

Sehr geehrte Damen und Herren
Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Halbjahresabschluss über ein erfolgreiches erstes Semester 2009 berichten zu können. Der Konzerngewinn betrug CHF 6.7 Mio. und lag damit um 62 % über dem Vorjahr. Dieses Ergebnis entspricht dem zweitbesten Halbjahresabschluss in der Geschichte der Warteck Invest.

Das Portfolio konnte gegenüber Jahresbeginn um rund 3 % ausgebaut werden und erreichte einen Marktwert von CHF 453.9 Mio. Die Liegenschaften erfuhren eine Netto-Aufwertung von CHF 0.6 Mio. Die Mieteinnahmen konnten gegenüber der Vorjahresperiode um 11 % gesteigert werden auf CHF 13.3 Mio. Die Leerstandsquote lag bei lediglich 3.3 %. Aus dem Verkauf von Liegenschaften konnte ein Gewinn von rund CHF 0.5 Mio. realisiert werden.

Die laufenden Projekte sind planmässig vorangekommen. Der Neubau an der Falknerstrasse 35 in Basel wurde termingerecht fertig gestellt, so dass die Ladenflächen an die Mieterschaft übergeben werden konnten. Die Totalsanierung einer Überbauung in Hausen im Kanton Aargau verläuft ebenfalls nach Plan und die Wiedervermietung ist erfolgreich im Gang. Für die im Jahr 2013 geplante Sanierung bzw. Teilerneuerung einer prominenten Innerstadtliegenschaft am Steinenberg in Basel wurde ein generelles Baubegehren eingereicht. Und schliesslich ist die Unterschutzstellung der Häuserzeile am Riehenring 63–71 in Basel definitiv vom Tisch, nachdem das Bundesgericht auf einen Rekurs der Heimatschutzorganisationen nicht eingetreten ist. Damit ist der Weg für die weitere Entwicklung dieses Areals frei.

Die Namenaktien der Warteck Invest haben sich auch im ersten Semester 09 als krisenresistent erwiesen. Der Kurs ist gegenüber Jahresbeginn um 4.1 % gestiegen. Zusammen mit der Dividendenausschüttung entsprach dies einer Gesamtrendite von 8.3 % in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres.

Höhere Mietzinseinnahmen, konstanter Immobilienaufwand, markante Gewinnsteigerung
Durch die Zukäufe von Liegenschaften und neue Erträge aus fertig gestellten Projekten konnten die Soll-Mietzinseinnahmen im 1. Halbjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um 10.6 % auf TCHF 13 747 gesteigert werden (Vorjahr TCHF 12 428). Die Leerstände konnten gleichzeitig um 3.8 % reduziert werden, so dass die Leerstandsquote bei äusserst tiefen 3.28 % zu liegen kam (Vorjahr 3.86 %). Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden. Entsprechend erhöhten sich die Ist-Mieteinnahmen gegenüber der Vorjahresperiode um 11.2 % auf TCHF 13 287 (Vorjahr TCHF 11 950).

Der Betrieb und Unterhalt des Immobilien-Portfolios führte zu Aufwendungen in Höhe von TCHF 1 846, was 5.4 % weniger war als im Vorjahr (TCHF 1 951). Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum TCHF 3 408 wertvermehrend in die Liegenschaften investiert, davon TCHF 2 817 in Neubau- und Sanierungsprojekte. Die Neubewertungen der Liegenschaften per 30.6.2009 durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führten netto zu einer Aufwertung des Portfolios um TCHF 646 bzw. 0.14 % (Vorjahr Abwertung um TCHF 76). Der Personalaufwand ist aufgrund des höheren Personalbestandes um 10.7 % auf TCHF 1 089 (Vorjahr TCHF 984) gestiegen. Der sonstige Betriebsaufwand ist wachstumsbedingt ebenfalls gestiegen um 28.1 % auf TCHF 452 (Vorjahr TCHF 353).

Als Folge der beschriebenen Entwicklung der Aufwende und Erträge erhöhte sich das operative Ergebnis bzw. der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) gegenüber der Vorjahresperiode um 21.8 % auf TCHF 10 640 (TCHF 8 736). Durch die Aufnahme von neuen Hypotheken und Krediten zur Finanzierung der Zukäufe sowie der laufenden Projekte erhöhte sich der durchschnittliche Kreditbestand und damit der Aufwand für Fremdkapitalzinsen. Dieser nahm gegenüber der Vergleichsperiode netto um 19.0 % auf TCHF 3 593 zu (TCHF 3 019).

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum bei 3.18 % (Vorjahr 2.94 %). Die Duration der Kredite, d.h. die kapitalgewichtete Laufzeit, betrug am Bilanzstichtag komfortable 5 Jahre und 11 Monate. Das Zinsänderungsrisiko ist damit gut abgesichert. Das übrige Ergebnis in Höhe von TCHF 542 (Vorjahr TCHF –106) besteht zur Hauptsache aus dem Gewinn vor Steuern aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften. Aufgrund der Möglichkeit der Verrechnung von Grundstückgewinnen mit Grundstückverlusten aus früheren Perioden konnte die Steuerbelastung markant reduziert werden auf rund 12 % des Konzerngewinnes vor Steuern in Höhe von TCHF 7 589 (Vorjahr TCHF 5 611). Der Konzerngewinn erfuhr schliesslich gegenüber dem 1. Semester des Vorjahres eine Steigerung um 61.7 % auf TCHF 6 703 (TCHF 4 145). Nach dem Ergebnis des 1. Semesters 2004 in Höhe von TCHF 8 192 stellt dies das zweitbeste Halbjahresergebnis in der Geschichte der Warteck Invest dar.

Die Gesellschaft beschäftigte per 30. Juni 2009 10 festangestellte Personen mit insgesamt 1 000 Stellen-Prozenten und zwei Praktikantinnen mit zusammen 150 Stellen-Prozenten. In diesem Personalbestand eingeschlossen sind die Geschäftsleitung, die Buchhaltung, das Portfolio Management, die Administration sowie die für die kaufmännische und technische Immobilienbewirtschaftung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, nicht jedoch die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen.

Weiterer Ausbau des Portfolios, hohe Nettorendite und Performance auf den Liegenschaften

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 453.9 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Jahresbeginn einer Steigerung von 2.7 %. Im ersten Semester 2009 wurden insgesamt zwei Liegenschaften erworben und zwei verkauft. Gekauft wurde per 1.1.2009 ein Wohn- und Geschäftshaus an guter Lage nahe dem See an der Hauptstrasse 30 in Rorschach im Kanton St. Gallen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1989 umfasst 24 Wohnungen sowie 1 380 m^2 gewerbliche Mietflächen. Per 25.6.2009 wurde eine Wohnliegenschaft aus dem Jahr 1979 mit 25 Wohnungen an der Schützenmattstrasse 26/28 in Basel erworben. Verkauft wurden dagegen per 29.6.2009 zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Basel, welche aufgrund der Objektgrösse und dem unterdurchschnittlichen Potenzial nicht mehr ins Portfolio passten.

Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf den Renditeliegenschaften lag im 1. Semester 2009 nahezu unverändert bei 6.29 % (Vorjahr 6.30 %). Dagegen konnte die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände/Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf gute 5.37 % erhöht werden (Vorjahr 5.25 %). Die Performance, welche auch die Auf- und Abwertungen der Liegenschaften berücksichtigt, konnte ebenfalls gesteigert werden und lag bei attraktiven 5.52 % (Vorjahr 5.18 %).

Neubauten und Projekte

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses an der Falknerstrasse 35 in Basel konnte per Mitte Jahr termingerecht fertig gestellt werden. Die Ladenflächen im Erdgeschoss, 1. Untergeschoss und 1. Obergeschoss konnten im Juni an die Mieterschaft übergeben werden. Hier wird im kommenden September die grösste Boutique des Labels «Marc O'Polo» in der Schweiz eröffnet. Noch nicht vermietet sind die Büros im 2. bis 4. Obergeschoss sowie die beiden exklusiven Stadtwohnungen im 5. und 6. Stock.

Auch die 1. Etappe der Totalsanierung einer Überbauung in Hausen im Kanton Aargau ist im ersten Semester planmässig vorangekommen. Hier werden in den 14 Wohnungen die Küchen und Bäder sowie die Fenster, Böden und die Haustechnik erneuert. Gleichzeitig werden die Grundrisse optimiert. Darüber hinaus wird das Gebäude energetisch saniert und mit einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Bis auf eine konnten bereits alle Wohnungen wieder neu vermietet werden. Die Sanierung der restlichen Gebäude mit insgesamt 35 Wohnungen beginnt im Frühling 2010.

Das Verfahren um die Unterschutzstellung der Liegenschaften Riehenring 63–71 in Basel konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Das Bundesgericht hat entschieden, nicht auf die Rekurse der Heimatschutzorganisationen gegen den Entscheid der Vorinstanz zur Nichtunterschutzstellung einzutreten. Damit ist der Weg für die weitere Entwicklung des Areals frei. Nachdem der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung zum Schluss gekommen sind, das Hochhausprojekt aufgrund der Grösse und dem damit verbundenen Klumpenrisiko für die Warteck Invest nicht selbst bzw. nicht allein zu realisieren, werden zur Zeit Gespräche mit möglichen Investoren geführt. Zur Diskussion steht sowohl ein Verkauf der Liegenschaften zusammen mit dem Projekt sowie eine mögliche gemeinsame Entwicklung und Realisierung des Projektes mit einem Partner. In jedem Fall muss als nächster Schritt ein Bebauungsplan erarbeitet und dem Kantonsparlament zur Bewilligung vorgelegt werden.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2013 geplanten Totalsanierung und Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel wurde ein generelles Baubegehren bei den Behörden eingereicht. Mit diesem Instrument können bereits in einer frühen Planungsphase eines Projektes verbindliche Entscheide der Behörden zu spezifischen Fragen betreffend die spätere Nutzung und die Gestaltung eines Gebäudes erwirkt werden. Die zwischenzeitlich vorliegenden Entscheide fliessen nun in die weitere Detailplanung ein.

Warteck-Aktien erweisen sich als krisenresistent, attraktive Gesamtrendite

Die Namenaktien erwiesen sich im 1. Semester 2009 weiterhin als krisenresistent und notierten am 30.6. bei CHF 1535, was einer Steigerung von 4.1% gegenüber dem Jahresanfangskurs von CHF 1475 entspricht. Die Prämie auf den Inneren Wert (NAV) betrug am Stichtag 16.8%. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten Dividende von CHF 62 pro Aktie erreichte der Titel im ersten Halbjahr eine attraktive Gesamtrendite von 8.3%. Mit dieser Performance konnten die Warteck-Aktien gut mit dem Schweizerischen Immobilienmarkt mithalten (SIX Real Estate Index: 8.7%) und den gesamten Aktienmarkt erneut deutlich schlagen (SPI: –1.8%).

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken trotz der nach wie vor angespannten volkswirtschaftlichen Situation zuversichtlich auf das 2. Semester des laufenden Jahres und die weitere Zukunft der Gesellschaft. Die in den letzten Jahren umgesetzte Diversifikation des Immobilien-Portfolios hinsichtlich der geografischen Lage, der Objektnutzung aber auch der Mieterschaft hat sich in der aktuellen Wirtschaftskrise bewährt und wird deshalb konsequent fortgesetzt. Aus Zukäufen und fertig gestellten Projekten fliessen künftig zusätzliche Mieteinnahmen. Die Leerstandsquote befindet sich dank einer aktiven Bewirtschaftung der Liegenschaften auf einem sehr tiefen Niveau und es ist nicht mit einer Verschlechterung im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Fälligkeitsstruktur der Kredite und Hypotheken ist nach wie vor günstig, so dass kein markantes Zinsänderungsrisiko besteht. Und schliesslich verfügt die Gesellschaft nach wie vor über eine solide Eigenfinanzierung von 42%.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind aus den genannten Gründen überzeugt, dass die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer hohen Dividende mittelfristig aufrecht erhalten werden kann.

Den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern dankt der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitern gebührt der Dank für die erbrachte Leistung zur Erreichung der gesteckten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Konzern-Bilanz

	30.6.09	31.12.08
Flüssige Mittel	**10 280**	**2 202**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	307	353
Andere kurzfristige Forderungen	207	124
Forderungen	**514**	**477**
Aktive Rechnungsabgrenzung	**3 765**	**3 033**
Umlaufvermögen	**14 559**	**5 712**
Wertschriften und Beteiligungen	324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	365	365
Darlehen	448	573
Finanzanlagen	**1 137**	**1 262**
Mobile Sachanlagen	**218**	**189**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	161 420	166 550
Gemischt genutzte Liegenschaften	91 000	85 630
Wohnliegenschaften	177 860	167 750
Entwicklungsliegenschaften	23 570	21 850
Immobile Sachanlagen	**453 850**	**441 780**
Anlagevermögen	**455 205**	**443 231**
AKTIVEN	**469 764**	**448 943**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	821	775
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9 630	1 636
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	135	72
Passive Rechnungsabgrenzung	7 457	7 559
Kurzfristiges Fremdkapital	**18 043**	**10 042**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	227 050	211 250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	82	80
Rückstellung für latente Steuern	29 472	29 950
Langfristiges Fremdkapital	**256 604**	**241 280**
Fremdkapital	**274 647**	**251 322**
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	**193 632**	**196 136**
Eigenkapital	**195 117**	**197 621**
PASSIVEN	**469 764**	**448 943**

In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

	1. Semester 09	1. Semester 08	Veränderung
Mieterträge	13 287	11 950	11.19 %
Debitorenverluste	0	0	–
Mieterträge	**13 287**	**11 950**	**11.19 %**
Übrige Erträge	**94**	**150**	**– 37.33 %**
Betrieblicher Ertrag	**13 381**	**12 100**	**10.59 %**
Betriebskosten	– 447	– 421	6.18 %
Instandhaltung/-setzung	– 1 399	– 1 530	– 8.56 %
Immobilienaufwand	**– 1 846**	**– 1 951**	**– 5.38 %**
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	**646**	**– 76**	**–**
Personalaufwand	**– 1 089**	**– 984**	**10.67 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	**– 452**	**– 353**	**28.05 %**
Betrieblicher Aufwand	**– 2 741**	**– 3 364**	**– 18.52 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**10 640**	**8 736**	**21.79 %**
Finanzergebnis	**– 3 593**	**– 3 019**	**19.01 %**
Übriges Ergebnis	**542**	**– 106**	**–**
Konzerngewinn vor Steuern	**7 589**	**5 611**	**35.25 %**
Steuern	**– 886**	**– 1 466**	**– 39.56 %**
Konzerngewinn	**6 703**	**4 145**	**61.71 %**

In Tausend CHF

Konzern-Geldflussrechnung

	1. Semester 09	1. Semester 08
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	4 336	2 804
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 10 851	– 50 171
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	14 593	47 093
Total Geldfluss	**8 078**	**– 274**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	2 202	1 386
= Flüssige Mittel am 30.06.	**10 280**	**1 112**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Für den vorliegenden Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2009 wurden wie bereits beim Jahresabschluss 2008 die folgenden Vorschriften und Standards berücksichtigt:

- Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER (insbesondere FER 12 Zwischenberichterstattung)
- Kotierungsreglement und Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2008 unverändert.

Konzern-Bilanz

Marktwerte nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	243.2	53.6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	202.9	44.7
Übrige Regionen (SG)	7.8	1.7
Total	**453.9**	100.0

- Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
- Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)
- Übrige Regionen (SG)

Marktwerte nach Anlagekategorie

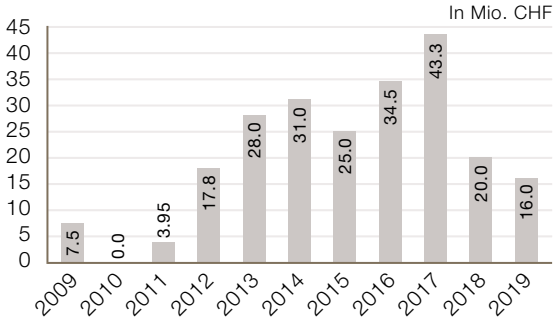
	Mio. CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	161.4	35.6
Gemischt genutzte Liegenschaften	91.0	20.0
Wohnliegenschaften	177.9	39.2
Entwicklungsliegenschaften	23.6	5.2
Total	**453.9**	100.0

- Wohnliegenschaften
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften

Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

	Mio. CHF	%
2009	7.50	3.3
2010	0	0
2011	3.95	1.7
2012	17.80	7.8
2013	28.00	12.3
2014	31.00	13.7
2015	25.00	11.0
2016	34.50	15.2
2017	43.30	19.1
2018	20.00	8.8
2019	16.00	7.1
Total	**227.05**	100.0

Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten



Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 3.18 % (1. Semester 2008: 2.94 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite (Duration) am Stichtag betrug 5 Jahre und 11 Monate. Es bestehen regelmässige Amortisationsverpflichtungen in Höhe von TCHF 400 p.a.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	TCHF
Eigenkapital am 31.12.08	197 621
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 62)	– 9 207
Konzerngewinn 1. Semester 2009	6 703
Eigenkapital am 30.06.09	**195 117**

Konzern-Erfolgsrechnung

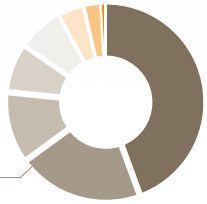
Sollmietzinsen nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	7.34	53.4
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	6.17	44.9
Übrige Regionen (SG)	0.24	1.7
Total	**13.75**	100.0

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)
Übrige Regionen (SG)

Sollmietzinsen nach Objektart

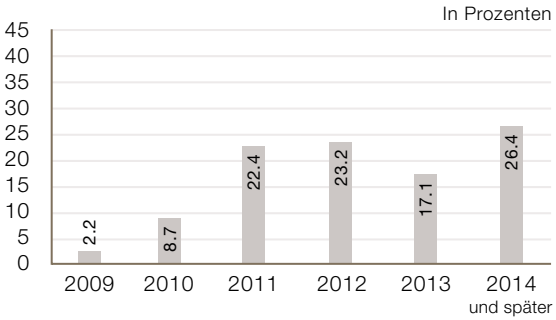
	Mio. CHF	%
Wohnungen	6.10	44.4
Büros	2.83	20.6
Verkauf	1.60	11.7
Gastronomie	1.10	8.0
Parkplätze	1.04	7.6
Lager	0.46	3.3
Gewerbe	0.54	3.9
Diverse	0.08	0.5
Total	**13.75**	100.0



Wohnungen
Büros
Verkauf
Gastronomie
Parkplätze
Gewerbe
Lager
Diverse

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

	%
2009	2.2
2010	8.7
2011	22.4
2012	23.2
2013	17.1
2014 und später	26.4
Total	**100.0**



Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Kunden gemessen an den Soll-Mietzinsen im 1. Semester 2009 waren (in alphabetischer Reihenfolge):

Bain & Company Switzerland Inc.
FIAT SpA
F. Hoffmann-La Roche AG
Genossenschaft Migros
Sanitas Troesch AG

Vom gesamten Mietertrag entfielen:	%
auf den grössten Mieter	3.92
auf die drei grössten Mieter	10.82
auf die fünf grössten Mieter	16.06
auf die zehn grössten Mieter:	25.23

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 3 408 getätigt und aktiviert. Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht des Verwaltungsrates.

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.09	Mietertrag[2]	Leerstand[3]
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			37.46
Basel, Greifengasse 23			0.00
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.00
Basel, Münchensteinerstr. 127			3.74
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Cham, Hinterbergstr. 15/17			9.74
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Franklinstrasse 27			4.34
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.01
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**161 420**	**5 262**	**4.28**
Basel, Chrischonastr. 38			0.87
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			1.92
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.75
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.30
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.00
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			6.25
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			3.28
Rorschach, Hauptstrasse 30			9.02
Gemischt genutzte Liegenschaften	**91 000**	**3 068**	**2.74**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.34
Basel, Alemannengasse 62/64			0.00
Basel, Drahtzugstr. 60			2.04
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0.60
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			27.26
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0.00
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4.67
Bergdietikon, Honerethof 5–7			3.28
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			2.74
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			0.65
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40			3.23
Niederlenz, Ahornweg 2–12			2.06
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			0.80
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48			13.72
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33			1.10
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			3.20
Wohnliegenschaften	**177 860**	**5 126**	**2.57**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Neftenbach, Zelgli 1, 2, 4, 6, 8			n/a
Widen, Dorngasse 39			n/a
Basel, Falknerstr. 35			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**23 570**	**291**	**n/a**
Total Portfolio	**453 850**	**13 747**	**3.28**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.09 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.09

Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m²
	16 493	AE	1982	1999	1 225
	12 789	AE	1995	–	430
	7 070	AE	1932	2001	1 578
	37 599	AE	1996	–	2 195
	12 738	AE	1993	–	1 229
	3 106	AE	1914	1996	138
	10 067	AE	1908	1982	517
	20 857	AE	1989	2007	5 512
	2 102	AE	1900	1994	462
	29 243	AE	1992	2005	2 904
	8 886	SE	1968	2000	2 868
	12 656	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
3.95	**173 606**				**20 234**
	9 294	AE	1983	–	2 300
	4 746	AE	1900	1995	270
	6 904	AE	1935	2007	602
	6 104	AE	1933	2005	611
	12 315	AE	1862	1984	1 005
	10 508	AE	1870/1954	1997	752
	5 119	AE	1900/1992	1992	455
	9 138	AE	2008	–	1 941
	25 849	AE	1993	2003	8 398
	10 210	AE	1989	–	1 122
2.31	**100 187**				**17 456**
	29 074	AE	1965	2002	8 989
	3 991	AE	1995	–	693
	5 522	AE	1985	1999	772
	31 639	AE	1996	–	4 743
	3 852	AE	1996	–	343
	2 669	SE/ME[9]	2004	–	n/a
	8 358	AE	1979		1 137
	13 926	AE	1991	2006	3 364
	8 597	AE	1991	–	5 134
	11 274	AE/ME[8]	1984	–	5 433
	9 566	AE	1971/2006	–	3 502
	6 504	AE	1986	–	5 310
	8 854	AE	1985	–	6 634
	8 267	AE/ME[8]	1980	–	3 939
	7 329	AE	1987	–	4 704
	7 769	AE	1982	–	4 320
	16 104	AE	2001	–	6 325
1.14	**183 295**				**65 342**
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	7 182	AE	div.	1997	10 181
	1 435	AE	1955/1979	–	1 691
	5 573	AE	2009	–	368
n/a	**14 190**				**13 617**
2.36	**471 278**				**116 649**

[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m²	m²	m²	m²
Basel, Clarastr. 57	457	1 355	351	0
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1 097	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 161	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2 066	630	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3 632	432	0
Zürich, Franklinstrasse 27	0	340	425	420
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**2 068**	**20 948**	**5 763**	**1 618**
Basel, Chrischonastr. 38	1 898	391	0	0
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	517	14	0	343
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118	1 282	0	12	378
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	2 268	0	62	1 270
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62	828	0	17	1 410
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	**14 919**	**1 499**	**4 174**	**4 183**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	1 357	0	165	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6 566	543	0	0
Basel, Landskronstr. 1	893	0	0	141
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0	0	0
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3 056	54	314	0
Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316	0	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2 228	0	337	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1 980	0	0	0
Niederlenz, Ahornweg 2–12	2 906	0	0	0
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2 599	0	0	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2 444	0	0	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2 209	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0	0	0
Wohnliegenschaften	**46 004**	**1 082**	**1 478**	**141**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
Neftenbach, Zelgli 1, 2, 4, 6, 8	1 781	0	0	0
Widen, Dorngasse 39	180	0	0	0
Basel, Falknerstr. 35	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklungsliegenschaften	**1 961**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**64 952**	**23 529**	**11 415**	**5 942**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.09 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.09

Gewerbe	Lager	Diverse	PP innen[10]	PP aussen[10]	Total Nutzfläche	Total Parkplätze[10]
m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	Anzahl
0	811	0	82	0	2 974	82
0	446	0	0	0	2 772	0
0	185	0	0	41	1 282	41
0	1 741	0	47	0	8 365	47
0	298	0	43	0	3 336	43
0	111	0	0	0	537	0
0	263	0	0	0	2 247	0
3 556	276	0	66	25	7 981	91
0	194	0	0	0	614	0
0	617	0	87	6	4 681	93
500	444	0	0	0	2 129	0
0	524	0	58	0	3 445	58
4 056	**5 910**	**0**	**383**	**72**	**40 363**	**455**
0	95	0	45	0	2 384	45
0	180	0	0	0	1 054	0
0	131	0	0	5	1 644	5
0	212	0	0	0	1 884	0
0	852	0	0	0	4 452	0
0	303	0	0	0	2 558	0
0	132	0	0	0	1 139	0
0	248	0	35	11	3 440	46
0	588	97	121	44	6 248	165
0	366	8	29	0	3 184	29
0	**3 107**	**105**	**230**	**60**	**27 987**	**290**
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1 671	0
0	92	233	120	0	7 434	120
0	44	0	0	0	1 078	0
n/a	n/a	247	50	0	247	50
0	75	0	0	0	2 634	0
50	180	16	65	2	3 670	67
0	74	0	42	8	2 616	50
0	0	210	46	3	4 168	49
0	55	55	22	16	2 675	38
0	140	0	30	22	2 120	52
0	0	148	32	15	3 054	47
69	0	0	34	2	2 668	36
0	134	0	29	7	2 578	36
0	0	164	30	4	2 373	34
0	0	0	50	4	4 479	54
119	**1 532**	**1 073**	**612**	**115**	**51 429**	**727**
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
144	6	0	14	8	1 931	22
500	0	0	n/a	n/a	680	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
644	**6**	**0**	**14**	**8**	**2 611**	**22**
4 819	**10 555**	**1 178**	**1 239**	**255**	**122 390**	**1 494**

[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	März 2010, Zürich
120. ordentliche Generalversammlung:	Mittwoch, 19. Mai 2010, Basel

Herausgeberin:
Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel
www.warteck-invest.ch

Konzeption und Gestaltung:
wendepunkt GmbH, Basel

Foto Titelseite:
Tobias Sutter, Basel

Satz und Druck:
Linsenmann Gissler AG, Allschwil

Die Namenaktien der Warteck Invest werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

	Namenaktie
Symbol Telekurs	WARN
Symbol Reuters	WARZnb
Valorennummer	261 948
ISIN-Nummer	CH0002619481

Für weitere Informationen:

info@warteck-invest.ch
www.warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30